



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

АДМІНІСТРАТИВНА КОЛЕГІЯ ХАРКІВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ РЕКОМЕНДАЦІЇ

від 02.08.2018 № 82 -рк/к

КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ
«ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО
ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ»
ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

*майдан Павлівський, 4,
місто Харків, 61003*

Щодо припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції

В ході розгляду заяв ГРОМАДСЬКОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ «УКРАЇНСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ УЧАСНИКІВ БОЙОВИХ ДІЙ ТА ВОЛОНТЕРІВ АТО В ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ» від 29.11.2017, фізичної особи [REDACTED] від 21.12.2017 та заяви [REDACTED] та інших, що надійшла з Антимонопольного комітету України, (вх. від 22.02.2018 № 1/609/Г-16) (надалі – Заявники) про порушення КОМУНАЛЬНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ідентифікаційний номер – 03355057) (надалі – КП «ХМ БТІ») законодавства про захист економічної конкуренції, на підставі подання другого відділу досліджень і розслідувань від 05.03.2018 № 90 адміністративною колегією Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України прийнято розпорядження від 06.03.2018 № 22-рп/к про початок розгляд справи № 2/02-16-18 у зв'язку з наявністю в діях КП «ХМ БТІ» ознак порушень законодавства про захист економічної конкуренції, передбачених пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції» (надалі – Справа).

В ході розгляду Справи адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши подання другого відділу досліджень і розслідувань від 11.07.2018 № 325 та відповідні матеріали, прийняла розпорядження від 12.07.2018 № 109-рп/к про виділення матеріалів справи № 2/02-16-18, які стосуються дій КП «ХМ БТІ», що полягають у встановленні завищеної вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013, за рахунок завищення норм часу у період з 14.07.2017 по теперішній час, та містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1

частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монополієм (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, в окреме провадження та присвоїти новій справі № 2/02-73-18.

КП «ХМ БТІ» є юридичною особою та зареєстроване виконавчим комітетом Харківської міської ради 23.12.1998 за номером 14801200000029354. Місцезнаходження: 61003, місто Харків, майдан Павлівський, 4. Основним видом діяльності КП «ХМБТІ» є діяльність у сфері архітектури (код за КВЕД 71.11).

У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ХМ БТІ» є суб'єктом господарювання.

1. Імперативною нормою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначений обов'язок державного реєстратора прав власності на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації.

Відповідно до Наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» (у редакції, чинній до квітня 2012 року) зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (надалі – Наказ № 7/5), державна реєстрація прав власності на нерухоме майно здійснювалась у бюро технічної інвентаризації.

Згідно з абзацом другим пункту 1.3 Наказу № 7/5 здійснення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно в межах одного населеного пункту кількома бюро технічної інвентаризації не допускалося.

Бюро технічної інвентаризації до 01.01.2013 в своїй діяльності керувались Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень/обмежень» та Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженим Наказом № 7/5 (надалі – Положення).

Пунктом 1 Наказу № 7/5 встановлено, що до створення єдиної системи органів державної реєстрації прав та формування Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень/обмежень бюро технічної інвентаризації здійснюють державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Відповідно до пункту 1.2 Положення державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також

права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Положенням передбачено, що бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно.

Крім того, Положенням встановлені обтяження/обмеження зокрема в частині організації прямого доступу до користування автоматизованою електронною системою «Реєстр прав власності на нерухоме майно», яка можлива лише за умови позбавлення такого доступу попереднього користувача (БТІ).

На території міста Харкова оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяжень до 01.01.2013 здійснювало лише КП «ХМ БТІ».

Становище КП «ХМ БТІ» на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження до 01.01.2013 визначалось відповідно до Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (надалі – Методика), з урахуванням пункту 2.2 Методики.

У розумінні абзацу тринадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» послуга з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження до 01.01.2013 є товаром.

Послуга з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження до 01.01.2013 розглядається як товар, який не має замінників.

Таким чином, товарними межами ринку є послуга з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження до 01.01.2013.

Інформація з носіїв про зареєстровані речові права та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013 необхідні фізичним та юридичним особам задля реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження шляхом унесення відомостей до державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Для реалізації вказаного права фізичні та юридичні особи звертаються до державного реєстратора речових прав, який зобов'язаний запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідку, засвідчену в установленому законодавством порядку, копії документів тощо).

Після отримання відповідного запиту державного реєстратора речових прав фізичні та юридичні особи звертаються з ним до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження, та отримують цю послугу.

Отже, споживачами послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження до 01.01.2013 є фізичні та юридичні особи, яким необхідно здійснити реєстрацію прав (їх обтяження/обмеження), що виникли в установленому законом порядку до 01.01.2013.

Територіальними межами ринку є територія міста Харкова.

Часовими межами визначено період з 01.01.2013 та станом на теперішній час – проміжок часу, протягом якого незмінною залишалась структура ринку.

Зважаючи на рішення Харківської міської ради Харківської області 7 сесії 7 скликання від 06.07.2016 за № 286/16 «Про визнання таким, що втратило чинність, рішення 26 сесії Харківської міської ради 6 скликання від 25 вересня 2013 року № 1247/13 «Про затвердження Регламент взаємодії виконавчих органів Харківської міської ради та КП «Харківське міське бюро технічної інвентаризації» при реалізації положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»» – єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження на території міста Харкова, яка міститься на паперових носіях (інвентаризаційних та реєстраційних справах, реєстрових книгах) до теперішнього часу є КП «ХМ БТІ».

Отже, КП «ХМ БТІ» є єдиним суб'єктом на території міста Харкова, у розпорядженні якого знаходиться інформація про зареєстровані до 01.01.2013 права власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження.

Таким чином, для проведення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, державному реєстратору необхідно отримати інформацію (довідку, засвідчену в установленому законодавством порядку, копії документів тощо), яка знаходиться у розпорядженні КП «ХМ БТІ».

Враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження на території міста Харкова, яка міститься на паперових носіях, є КП «ХМ БТІ», конкуренція на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження до 01.01.2013, відсутня.

Відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне

(домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.

Отже, відповідно до частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «ХМ БТІ» має ознаки монопольного (домінуючого) становища на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013 на території міста Харкова.

2. Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджених Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 № 76 (надалі – Методичні рекомендації), передбачений самостійний розрахунок бюро технічної інвентаризації вартості норми часу для встановлення тарифу.

Наказом директора КП «ХМ БТІ» від 11.09.2017 № 02-04-01-21 встановлено, зокрема нову вартість послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013 у розмірі 600,00 гривень.

Наказом директора КП «ХМ БТІ» від 14.07.2017 № 02-04-01-16 встановлена вартість нормо-години робіт з інвентаризації нерухомого майна у розмірі 81,30 гривень без податку на додану вартість.

Вартість послуг КП «ХМ БТІ», зокрема з послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013, затверджено наказом директора КП «ХМ БТІ» від 11.09.2017 № 02-04-01-21 (надалі – Наказ).

Відповідно до витягу з додатку до Наказу загальна кількість норми часу (год.) надання послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013 складає 6,15.

Відповідно до калькуляції вартості послуг з надання інформації про зареєстровані речові права та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013 року входять роботи наведені в таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Найменування робіт (зміст)	Кількість виконавців	Норма часу	Вартість робіт
1	2	3	4	5
3.1	Приймання, укладання та реєстрація договору	1	1,170	81,3
	Приймання, формування, друк та реєстрація заяви	1	1,170	81,3
3.13	Видача розписки (перелік документів)	1	0,334	81,3

1	2	3	4	5
3.14	Видача документа замовнику (заява, договір, квитанція)	1	0,079	81,3
3.15	Виписка рахунків та додатково у електронній версії	1	0,129	81,3
3.18	Складання акту виконаних робіт	2	0,200	81,3
3.19	Обробка персональних даних	2	0,668	81,3
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	1	0,079	81,3
3.4	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	1	0,060	81,3
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості за одне прізвище Те саме, за кожне прізвище Те саме, за кожне прізвище	1	1,328	81,3
3.8	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам	1	0,101	81,3
3.9	Таксування виконаних робіт та додатково в електронній версії	1	0,240	81,3
	Внесення запису щодо кожної накладеної на об'єкт нерухомості майна (або його частини) заборони (відчуження)	1	0,592	81,3
	Всього		6,15	
	Всього без ПДВ			500,00
	Всього з ПДВ			600,00

Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198 «Про затвердження Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787, затверджено Збірник норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (надалі – Збірник норма часу).

Пунктом 2.3 розділу Збірника норм часу (чинного станом на 11.09.2017) на формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище передбачені норми часу, які складають 0,850.

Таким чином, КП «ХМ БТІ» при наданні послуг з отримання інформації з носіїв про зареєстровані речові права та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013 завищено норми часу (год.) за рахунок збільшення норм часу (год.) формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище на 0,478, що може призвести до завищення вартості вказаної послуги.

Такі дії КП «ХМ БТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «ХМ БТІ», яке встановлює необгрунтовано завищені ціни та обрати іншого надавача таких послуг. А це, в свою чергу, призвело б до посилення конкурентних позицій КП «ХМ БТІ» на ринку.

Разом з тим, відсутність конкуренції на ринку, позбавляє КП «ХМ БТІ» необхідності досягати переваг над іншими суб'єктами господарювання, за рахунок власних досягнень (наприклад спонукання споживачів до отримання послуг саме КП «ХМ БТІ»).

Отже, дії КП «ХМ БТІ», які полягають у встановленні завищеної вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013, за рахунок завищення норм часу у період з 14.07.2017 по теперішній час, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.

Враховуючи наведене, на підставі статті 12¹, пункту 10 частини п'ятої статті 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статей 1, 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», підпункту 13 частини першої пункту 3, абзацу дванадцятого пункту 7 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія Харківського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ідентифікаційний код – 03355057) такі

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у

вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження/обмеження станом до 01.01.2013.

Про виконання рекомендацій КОМУНАЛЬНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ХАРКІВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ» ХАРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (ідентифікаційний код – 03355057) повідомити Харківське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (місто Харків, Держпром, 6 під'їзд, 1 поверх, кімната 35) у **місячний строк з дня їх отримання**.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обтяження/обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається.

Голова колегії

Гейда І.О.

Члени колегії:

Бугаєв А.Н.

Приймак Є.Б.

Аврамова С.П.

Тевелєва Ю.В.